



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 1419 | DG

Cagliari, 14.01.2016

> Comune di Pula  
via pec

**Oggetto: Richiesta chiarimenti in merito alle varianti in corso d'opera.**

In riscontro alla nota prot. n. 210 del 5 gennaio 2016 con la quale il Comune in indirizzo chiede, in sintesi, se siano ammissibili varianti in corso di esecuzione relativamente a progetti assentiti sulla base della disciplina contenuta nel capo I della legge regionale n. 4 del 2009, la cui efficacia temporale è cessata salvo quanto previsto dall'articolo 41 della legge regionale n. 8 del 2015, si rappresenta quanto segue.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni prospettate. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

In merito alla questione esposta si rappresenta quanto segue.

Il rilascio del titolo edilizio dà luogo a un rapporto che si esplica nel diritto del privato a realizzare l'intervento richiesto e autorizzato. Il rapporto può essere oggetto di modificazioni per mutamento dell'elemento soggettivo, oggettivo o dei termini, con proroga degli stessi. Tali mutamenti costituiscono semplici variazioni del rapporto, che rimane nella sostanza immutato "anche se nel frattempo siano mutate le prescrizioni urbanistiche" (in tal senso Mengoli nel Manuale di diritto urbanistico).

Con riferimento alle modificazioni dell'elemento oggettivo le disposizioni vigenti riconoscono la possibilità di assentire varianti in corso di esecuzione al progetto approvato.

A tal proposito la giurisprudenza e la dottrina distinguono le varianti in senso proprio, varianti essenziali e varianti minori (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 11 aprile m; Cass. pen., sez. III, 24 marzo 2010 n. 24236; 25 settembre 2012 n. 49290).

Le varianti in senso proprio (o ordinarie) si configurano allorché il progetto già approvato non risulta sostanzialmente e radicalmente modificato. Sul punto la giurisprudenza ha osservato che "la nozione di variante deve, cioè, ricollegarsi a modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto originario, e gli elementi da prendere in considerazione, al fine di discriminare un nuovo permesso di costruire dalla variante ad altro preesistente, sono la superficie coperta, il perimetro, la volumetria, le distanze dalle proprietà viciniori, nonché le caratteristiche funzionali e strutturali, interne ed esterne, del fabbricato. Il nuovo provvedimento – da rilasciarsi col medesimo procedimento previsto per il rilascio del permesso di costruire – rimane in posizione di sostanziale collegamento con quello originario, e in questo rapporto di complementarità e di accessorietà deve ravvisarsi la caratteristica distintiva del permesso di costruire in variante, che giustifica, tra



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

*l'altro, le peculiarità del regime giuridico cui esso soggiace sul piano sostanziale e procedimentale (in particolare, restano salvi tutti i diritti quesiti, e ciò specialmente a fronte di una contrastante normativa sopravvenuta, che, se non fosse ravvisata l'anzidetta situazione di continuità, potrebbe rendere irrealizzabile l'opera)" (in tal senso Tar Campania, sezione VIII, sentenza n. 1154 del 2015).*

Diversamente dalle prime le varianti essenziali, ricondotte da dottrina e giurisprudenza alle previsioni dell'articolo 32 del DPR n. 380 del 2001 e, per quanto attiene alla vigente legislazione regionale, all'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985, determinando la realizzazione di un'opera diversa, nelle sue caratteristiche essenziali, rispetto a quella originariamente assentita, comportano il rilascio di un nuovo e autonomo titolo edilizio, assoggettato alle disposizioni vigenti nel momento in cui sono presentate (in tal senso Cass. Penal, Sez. II, sentenza n. 2426 del 24 2010).

Le varianti minori, infine, secondo la previsione contenuta nell'articolo 10 bis, comma 1 lettera g) della legge regionale n. 23 del 1985, sono quelle che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire. Tali varianti sono assoggettate a SCIA, da presentarsi prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire, con ritenuta possibilità di dar corso alle opere e poi regolarizzarle nei termini anzidetti. La SCIA è, quindi, parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e, pertanto, non rileveranno le intervenute variazioni delle norme e prescrizioni urbanistiche (Mengoli op. cit.).

Tutto ciò premesso, unicamente le varianti proprie e minori possono essere assentite anche in presenza di contrastante normativa sopravvenuta o, nel caso di specie a seguito dell'intervenuta cessazione di efficacia delle disposizioni vigenti all'epoca di rilascio del titolo originario.

Si ritiene utile rammentare che sia nel caso di varianti essenziali, sia nel caso di modifiche che comportino un radicale e sostanziale mutamento del progetto approvato, le modifiche progettuali potranno essere assentite unicamente previo rilascio di un nuovo titolo abilitativo soggiacente alle vigenti disposizioni, non risultando l'intervento attuabile nel caso di contrasto con le norme sopravvenute.

Il Comune dovrà, pertanto, verificare a quale delle categorie di variante sopra rappresentate sino riconducibili le modifiche proposte.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni